

72.78

Planungsamt

Anlage

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. V/34 A -Mittelbach- für das Gebiet zwischen der Rohrwiesenstraße, der westlichen Grenze der Flurstücke 22/137, 15/1, 10, 6/13 der Gemarkung Kassel, Flur Z, der Stadtgrenze zu Vellmar und der Niedervellmarer Straße

B e g r ü n d u n g

0. Vorgeschichte

Im Südosten der Stadt sind großzügig Industriegebiete ausgewiesen worden.

Deshalb können Teile der Industriefläche im Norden der Stadt eingeschränkt werden (s. Flächennutzungsplan), zumal sie für die angrenzende Wohnbebauung eine ständige Belastung darstellen.

Der Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. V/34 A -Mittelbach- umfaßt den östlichen Teil des Bebauungsplangebietes Nr. V/34, Rohrwiesenstraße. Dieser Bebauungsplanentwurf hat im Januar 1977 ausgelegen.

Die Neuaufstellung wurde wegen der geänderten Führung der Erschließungsstraße, des Einspruchs des Gewerbeaufsichtsamtes gegen die Nichtabstufung der Baugebiete und den nicht auszuräumenden Bedenken der Lackfabrik Baumann & Co. notwendig.

Die Firma sah sich nicht in der Lage, einem Kompromiß - der u.a. einen Abstand von über 50 m zwischen der Neubebauung und dem Firmengelände vorsah - zuzustimmen. Die vom Staatl. Gewerbeaufsichtsamt bemängelte Nichtabstufung von GI auf WA wird durch die Zwischenschaltung einer Grünfläche mit Schutzwall und die Umwandlung eines Teils des WA-Gebietes in ein MI-Gebiet berücksichtigt.

1.0 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt an der Stadtgrenze zu Vellmar zwischen der Niedervellmarer Straße und der Rohrwiesenstraße und gehört zum Stadtteil Holländische Straße.

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt: im Süden durch die Rohrwiesenstraße, im Westen durch die Grenze der Flurstücke 22/137, 15/1, 10 und 6/13 der Flur Z, im Norden von der Stadtgrenze zu Vellmar, Gemarkung Kassel, Flur Z und im Osten durch die Niedervellmarer Straße.

## 2.0 Rechtsverhältnisse

2.1 Im Flächennutzungsplan der Stadt Kassel vom 06.03.1974 ist das Plangebiet teilweise als Wohnbaufläche und Grünfläche für eine Erwerbsgärtnerei dargestellt.

Ein Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan ist eingeleitet worden.

2.2 Im Geltungsbereich sind bisher Teile des Fluchtlinienplanes 727 festgestellt am 14. 01. 1909 rechtsverbindliche.

## 3.0 Planungsabsichten

### 3.1 Allgemein

Die Grundstücke an der Rohrwiesenstraße sind zwischen 70 und 80 m tief und relativ schmal.

Zu ihrer besseren Erschließung bietet es sich an, das an die Grundstücke im Norden der Rohrwiesenstraße angrenzende Flurstück 15/1 mit ins Baugebiet zu nehmen, um damit eine gemeinsame Erschließungsstraße wirtschaftlich bauen zu können.

Vermehrte Bauanfragen geben den Anlaß, durch einen Bebauungsplan die planungsrechtliche Grundlage für die Erschließung der rückwärtigen Bebauung zu sichern und weitere Flächen für den Eigenheimbau zu schaffen.

### 3.2 Bauliche und sonstige Nutzung

#### 3.2.1 Wohngebiet

für den überwiegenden Teil des Plangebietes wird Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Ausnutzung beträgt WA 0,4 (0,7).

"Am nordwestlichen Rand des Plangebietes ist entsprechend dem Abstufungsangebot der einzelnen Gebietsarten i. S. des § 50 BImSchG angrenzend an den benachbarten Industriebetrieb ein Mischgebiet festgesetzt. Die dort beabsichtigten Nutzungen sollen dem Gebietscharakter der angrenzenden Wohnbauflächen nicht widersprechen oder störende Emissionen erzeugen. Es ist daher vorgesehen, entsprechend § 1 Abs. 5 BauNVO, sonstige Gewerbebetriebe i. S. des § 6 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO und Tankstellen i. S. des § 6 Abs. 2 Ziffer 7 BauNVO auszuschließen."

Die Ausnutzung beträgt MI-D-II, GRZ 0,4, GFZ 0,7.

Das Gebiet ist entlang der Rohrwiesenstraße und der Niedervellmarer Straße bereits weitgehend bebaut. Durch eine zusätzliche Baufläche im rückwärtigen Bereich wird eine zweite Bautiefe ermöglicht.

Die Flurstücke 15/1 und 10 an der Niedervellmarer Straße gehören einem Eigentümer. Hier wurden die Baugrenzen so gewählt, daß eine Bebauung mit Doppelhäusern und Reihenhäusern möglich ist.

### 3.2.2 Grünflächen

Auf den westlichen Teil der Flurstücke 15/1 und 10 ist eine ca. 40 m breite Grünfläche geplant. Sie ist als Schutzzone zum benachbarten Industriegebiet vorgesehen.

Zusätzlich ist ein mindestens 3 m hoher zu bepflanzender Erdwall an der westlichen Grenze festgesetzt.

Im Osten schließt an das Plangebiet gleich das geplante Naherholungsgebiet des Ahnatales an.

### 3.2.3 Bachlauf

Der Mittelbach soll wie heute weiterhin offen geführt werden und die nördliche Grenze der Bebauung an der neuen Erschließungsstraße bilden.

## 3.3 Erschließung

### 3.3.1 Fahrverkehr

Das Plangebiet ist an die Stadt und die Gemeinde Vellmar direkt über die Niedervellmarer Straße angebunden. Zur inneren Erschließung dient die Rohrwiesenstraße und die geplante Erschließungsstraße von der Niedervellmarer Straße aus.

Die rückwärtigen Grundstücksteile an der Rohrwiesenstraße sollen über die geplante Erschließungsstraße angeschlossen werden.

Der Einzelanschluß der Grundstücke muß mit gegenseitigem Überfahrrecht hergestellt werden. Er ist durch die Belastung der Grundstücke mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu sichern.

### 3.3.2 Die notwendigen Stellplätze sind auf den einzelnen Grundstücken nachzuweisen. Für die Neubebauung an der Niedervellmarer Straße sind die Garagen zu einer einheitlichen Garagengruppe zusammenzufassen.

Zusätzlich sind 4 Stellplätze südlich des Wendehammers geplant.

- 3.3.3 Die bestehende Bebauung an der Rohrwiesenstraße und Niedervellmarer Straße ist an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen.

Zur Entwässerung der rückwärtigen Bebauung nördlich der Rohrwiesenstraße und der Neubebauung an der Niedervellmarer Straße ist ein neuer Kanal im Zuge des Straßenbaues notwendig.

#### 4.0 Strukturdaten

Gesamtfläche	ca.	30.011 qm
Wohngebiet	ca.	17.126 qm
Mischgebiet	ca.	6.970 qm
Grünfläche	ca.	2.975 qm
Verkehrsfläche	ca.	2.940 qm

Wohnungen vorhanden	13
"           Zuwachs	22
Gesamt	<u>35</u>

Einwohner vorhanden	39
Zuwachs	66
Gesamt	<u>105</u>

#### 5.0 Überschlägig ermittelte Kosten:

5.1 Grunderwerb für Straßenbau	ca. 153.000 DM
5.2 Kanalbau	ca. 125.000 DM
5.3 Straßenbau	ca. 270.000 DM
Gesamtkosten	<u>ca. 548.000 DM</u> =====

gez. Hoffmann  
Baudirektor

27.02.1978